

1/21/177

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 006/2018/P-R

Uzatvorená podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA OBCHODU A SLUŽIEB
Piešťanská 2262/80, Nové Mesto nad Váhom
Sídlo: Piešťanská 2262/80
915 01 Nové Mesto nad Váhom
V zastúpení: **Ing. Ján Hargaš, PhD.** - riaditeľ
IČO/DIČ: 00893111 // 2021071514
Bankové spoj. : Štátna pokladnica
Číslo účtu / IBAN : 7000508594/8180 // SK87 8180 0000 0070 0050 8594
Kontakt : 032/771 07 08
/ďalej iba „prenajímateľ“/

a

Nájomca : **JUDr. Tomáš Zboja, advokát**
Sídlo: Kuzmányho 4, 0636 01 Martin
IČO /DIČ: 42 072905 // 1075578427
Názov a číslo registra: „Osvedčenie“ vydané Slovenskou advokátskou komorou ,
od 1.05.2010 číslo 5280.
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu // IBAN: 5111163622/0900 // SK03 0900 0000 0051 1116 3622
Kontakt: 0918 759 789 // (zboja.advokat@gmail.com)
(ďalej iba „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na 3. poschodí v budove Strednej odbornej školy na ulici Trenčianska 1880/20, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, zapísanej v LV č.3191, kat. územie Nové Mesto nad Váhom súpisné č.1880, postavenej na parc. 2383.

2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru bude **29,59 m²**, z toho podlahová plocha:
- miestnosť na 3. poschodí - č. 407 20,13 m²,
 - spoločné priestory : (chodba, soc. zar., vchod, schodište, výťah) 9,46 m²,

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu **ako kancelárske priestory pre predmet podnikania –advokátska kancelária** v súlade s Osvedčením vydaným Slovenskou advokátskou komorou, od 1.05.2010 číslo 5280 za účelom efektívnejšieho využitia majetku dočasne nevyužívaného na plnenie úloh v rámci činnosti školy a v súvislosti s ním.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa uzaviera na dobu určitú, nájom začína dňom :
01.04.2018 a končí 31.03.2019.

Článok V. Nájomné a úhrada nákladov za poskytované služby

1./ Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:

- **25,00 €** za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru (kancelárie) čo ročne predstavuje hodnotu 503,25 €,
- **8,50 €** za 1 m² spoločných priestorov čo ročne predstavuje hodnotu 80,41 €,

Spolu ročné nájomné predstavuje výšku **583,66 €** t.j. **štvrt'ročne 145,92 €.**

Nájomca bude platiť nájomné vopred štvrt'ročne na účet prenajímateľa do banky v Štátnej pokladnici IBAN: SK09 8180 0000 0070 0050 8594 na základe faktúry vystavenej vždy do 15. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrt'roka.

2./ Za poskytované služby spojené s vykurovaním, vodné a stočné, elektrickú energiu platí nájomca pri ročnej výške **326,42 € - štvrt'ročne preddavok 81,60 €** na účet prenajímateľa do Štátnej pokladnici IBAN: SK09 8180 0000 0070 0050 8594.

Preddavok bude fakturovaný vždy do 15. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho štvrt'roka.

V cene preddavku **na štvrt'rok** sú zahrnuté služby na :

- | | |
|---|---------|
| - dodávku elektrickej energie | 20,00 € |
| - vodné a stočné | 15,00 € |
| - vykurovanie - plyn | 46,60 € |
| - odvoz odpadu (vývoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady) | |

Výpočet preddavkov je v prílohe č. 1, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3./ Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami na elektrickú energiu, vodné a stočné a skutočnými nákladmi budú vyúčtované štvrt'ročne t.j. 4 x v roku a náklady na vykurovanie /plyn/ budú vyúčtované 1 x ročne t.j. k 31.12.príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4/ V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s prenájmom nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy, za každý deň omeškania.

- 5./ Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrt'ročných preddavkov za poskytované služby a výšku nájomu ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

- 1./ Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše stav nebytového priestoru v čase odovzdania. Zápisnica bude prílohou tejto zmluvy.
- 2./ Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom. Prenajímateľ nie je zodpovedný za uzamykanie a ochranu predmetu nájmu.
- 3./ Prenajímateľ je povinný poskytovať nájomcovi i tzv. ostatné služby, ktoré súvisia s nájomom nebytového priestoru (odborné skúšky a prehliadky technických zariadení, revízie hasiacich prístrojov, výťahov, upratovanie spoločných priestorov a parkovanie).
- 4./ Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

B./ Nájomca:

- 1./ Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990Zb. v platnom znení.
- 2./ Nájomca pri výkone nájomného práva si zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. – „Zákon o ochrane pred požiarmi“ v znení neskorších predpisov.
- 3./ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 4./ Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 5./ Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na nehnuteľnom majetku, vrátane škôd nezavinенých nájomcom.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám a taktiež vzniklé pohľadávky nie je oprávnený postúpiť ďalšej osobe resp. organizácii.